

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM**

ZA 2024 ROK



Grodzisk Wlkp. 31.03.2025 r.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem.

- I. Stan organizacyjny.
 - 1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.
 - 2. Zarząd.
 - 3. Zatrudnienie i fundusz płac.
- II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
- III. Działalność inwestycyjna.
 - 1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.
 - A. W realizacji
 - B. Planowane
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - 1. Zasoby mieszkaniowe.
 - 2. Zadłużenie czynszowe.
 - 3. Koszty i przychody GZM.
 - 4. Działalność remontowa.
 - 5. Zespół konserwatorów.
 - 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.
- V. Działalność społeczno-wychowawcza.
- VI. Zakład Ciepłowniczy.
- VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31.12.2024r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej znajdują się na terenie miasta Grodziska Wlkp. i zlokalizowane są na dwóch osiedlach tj. ul. Chopina i os. Wojska Polskiego oraz najnowsze przy ul. Winnej.

Osiedle	Ilość mieszkań	Lokale mieszkalne m ² p.u.m	Lokale użytkowe m ² p.u.m	Garaże	Razem	Udział %
Chopina	266	11.414,56	493,00	108,0	12.015,56	16,80
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	86	3.642,90	-	-	3.642,90	
b/mieszkania niewyodrębnione	180	7.771,66	493,00	-	8.264,66	
Wojska Polskiego	940	50.451,44	1.753,85	-	52.205,29	73,00
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	673	35.961,51	215,85	-	36.177,36	
b/mieszkania niewyodrębnione	267	14.489,93	1.538,00	-	16.027,93	
Winna	133	7.119,31	174,72	-	7.294,03	10,20
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	131	7.017,61	58,00	-	7.075,61	
b/mieszkania niewyodrębnione	2	101,70	116,72	-	218,42	
Ogółem:	1.339	68.985,31	2.421,57	108,0	71.514,88	100,00

Zasoby mieszkaniowe na 31.12.2024r. pozostały na dotychczasowym poziomie roku 2023.

2. Zarząd Spółdzielni

W 2024r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmienionym składzie:

- Grzegorz Pełko – Prezes Zarządu,
- Marcin Wojciechowski - V-ce Prezes ds. technicznych,
- Dorota Bajstok – Członek Zarządu – Główny Księgowy.

3. Zatrudnienie i fundusz płac.

		Zatrudnienie		Fundusz płac		%
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1.	Zarząd i kom. funkcyjne	14,75	15,33	2.356.400,00	2.331.834,32	98,96
2.	Konserwacja	13,75	13,75	1.251.040,00	1.234.453,79	98,67
a.	ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	10,75	10,75	911.440,00	897.166,15	98,43
b.	konserwatorzy	3,00	3,00	339.600,00	337.287,64	99,32
3.	Ciepłownictwo	7,00	7,00	687.925,00	669.081,46	97,26
a.	nie będący robotnikami	1,00	1,00	148.400,00	147.665,74	99,51
b.	palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	539.525,00	521.415,72	96,64
4.	Koszty obce OWP 12, Lasówki	0,00	0,00	31.825,00	33.571,68	105,49
	RAZEM:	35,50	36,08	4.327.190,00	4.268.941,25	98,65

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 58.248,75zł tj. o 1,35 %.
Niewykonanie planu zatrudnienia i wynagrodzeń wystąpiło we wszystkich grupach i związane było z długotrwałymi chorobami.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

1. Ilość członków – ogółem 31.12.2024r. – 1.933 oczekujących - 0
2. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 68
 - b) skreślono – 41
 - c) wykluczono - 0
3. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 0
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 38
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 1

W latach 2007-2024 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 556 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 86 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 470 mieszkań.

Na dzień 31.12.2024r. w Spółdzielni jest 890 mieszkań z prawem odrębnej własności, z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo -556 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji -334 mieszkań

1. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

A. REALIZOWANE

Spółdzielnia jest w posiadaniu gruntu budowlanego o powierzchni około 1,1 ha przylegającego od północnej strony do skrzyżowania ulicy Winnej z łącznikiem prowadzącym do ulicy Nowotomyskiej, dla którego Burmistrz Grodziska Wlkp. wydał decyzję o warunkach zabudowy w związku z inwestycją polegającą na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków.



- W marcu 2024 roku przystąpiliśmy do realizacji drugiego spośród pięciu zaplanowanych budynków, zlokalizowanego przy ul. Winnej 22B.

Inwestycja przy ul. Winnej 22B to budynek 5-kondygnacyjny z 28 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi o powierzchni użytkowej od 43,32 m² do 55,72 m² oraz jednym lokalem usługowym. W budynku zaprojektowano 1 klatkę schodową wyposażoną w dźwig osobowy, a cały obiekt został wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. W nadbudówce ponad dachem zlokalizowana została suszarnia, pomieszczenie techniczne oraz kotłownia gazowa z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompą ciepła do produkcji ciepłej wody. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowane zostały rolety, na wyższych kondygnacjach stolarka okienna została wyposażona w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mają balkony lub tarasy. Na każdym piętrze zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania zostały wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych przygotowano zasilanie niezbędne do montażu kuchenek elektrycznych.

Budynek zostanie oddany do użytku w czerwcu 2025 roku. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokalu usługowego wynosi 1.405,40 m². Wartość inwestycji w systemie deweloperskim planowana jest na 9.485.237,97 zł brutto, a wstępny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim wynosi 6.750,00 zł brutto.

Generalnym Wykonawcą inwestycji, podobnie jak miało to miejsce przy poprzedniej realizacji, jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.

B. PLANOWANE

W II kwartale 2025 roku planujemy przystąpić do realizacji trzeciego spośród docelowych pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w nowej lokalizacji przy ulicy Winnej, określonego w ramach zadania inwestycyjnego numerem D3. Będzie to budynek 5-kondygnacyjny z 24 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi o powierzchni użytkowej od 45,42 m² do 56,56 m² oraz jednym lokalem usługowym. W budynku znajdować się będzie 1 klatka schodowa wyposażona w dźwig osobowy, a cały obiekt zostanie wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. Podobnie jak w przypadku poprzedniego budynku, w nadbudówce ponad dachem zlokalizowana zostanie suszarnia, pomieszczenie techniczne oraz kotłownia gazowa z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompą ciepła do produkcji ciepłej wody. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowane zostaną rolety, na wyższych kondygnacjach stolarka okienna będzie wyposażona w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mieć będą balkony lub tarasy. Na każdym piętrze zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania będą wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych przygotowane zostanie zasilanie niezbędne do montażu kuchenek elektrycznych.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby mieszkaniowe.

WŁASNE

W 2024 roku zasoby mieszkaniowe pozostały na tym samym poziomie 1.339 mieszkań i 68.985,31m² powierzchni użytkowej.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i regulaminy wewnętrzne – zasobami własnymi i mieszkaniami z prawem odrębnej własności oraz w oparciu o ustawę o własności lokali – wspólnotami mieszkaniowymi.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostaje racjonalna gospodarka środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie niepogorszonym, przeciwdziałanie i zabezpieczenie nieruchomości przed nadmiernym zużyciem. Nadal borykamy się z problemem związanym z brakiem poszanowania spółdzielczego mienia wspólnego. W dalszym ciągu w mniejszym czy większym stopniu dewastowana jest mała architektura, place zabaw, boiska i urządzenia sportowe, zieleń oraz klatki schodowe i elewacje.

Zgodnie z wnioskami z Walnego Zebrania, Spółdzielnia rozpoczęła montaż kamer monitoringu osiedlowego, aktualnie zainstalowanych jest 12 kamer i w przygotowaniu są kolejne. Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stawały się pod względem estetyki coraz ładniejsze i jak najbardziej funkcjonalne.

Montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci, w miejsce zniszczonych lub zużytych elementów małej architektury osiedlowej.

Na bieżąco na terenie całej Spółdzielni remontowano/uzupełniano deski w ławkach parkowych, w wiatach śmietnikowych pojawiają się nowe pojemniki lub następuje rotacja w celu optymalnego dopasowania do ilości gromadzonych odpadów.

Systematycznie odnawiamy trawniki, kontynuujemy malowanie na niebiesko miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

W trakcie roku przeprowadzano szereg prac naprawczych, zabezpieczających i konserwacyjnych, które zgłaszane były przez mieszkańców naszych osiedli.

Na terenie całej Spółdzielni usuwano drzewa i krzewy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu, a w ich miejsce wykonanych zostało wiele nowych nasadzeń.

WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne	+	88.824,54
– lokale użytkowe	-	59.440,90
– wywóz odpadów		0
– społeczno-wychowawcza	+	78.885,95
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	128.619,40
– koszty i przychody finansowe	+	113.125,59
– lokale mieszkalne na wynajem	+	103.645,12
– legalizacja wodomierzy	+	78.885,95
– rozliczenie gazu	+	2.972,07
– konserwacja anten zbiorczych	+	9.065,28
– zarządzanie wspólnotami	+	96,29
– eksploatacja obca	+	4.848,42
– pozostała sprzedaż	-	22.336,72
– pomoc uchodźcom z Ukrainy	+	16.656,45

2. Rozliczenie wyniku spółdzielni „rachunek zysków i strat”:

– na lokalach mieszkalnych – zysk	+	88.824,54
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	65.213,65
– podatek dochodowy	-	122.374,00
– strata netto	-	57.160,35

Koszty jednostkowe eksploatacji 2024 :

– plan	5,99 zł/m ² p.u.
– wykonanie	5,78 zł/m ² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy /przy odpisie w czynszu 1,30 – 3,00/

– odpis 1,96 zł/m²

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nadal administrowała 13 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 192 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 11.319,81m² p.u

- budynek nr 2 Os. Wojska Polskiego - 978,24m²
- budynek nr 12 Os. Wojska Polskiego - 1.800,00m²
- budynek nr 13 Os. Wojska Polskiego - 1.440,00m²
- budynek nr 14 Os. Wojska Polskiego - 1.276,00m²
- budynek nr 1 ul. Mossego - 398,70m²
- budynki nr 4-8 Lasówki - 2.963,60m²
- budynek nr 2 Chopina - 783,90m²
- budynek nr 14 ul. 27 Stycznia - 512,73m²
- budynek nr 21 ul. Mossego - 1.166,64m²

Spółdzielnia wypełniając obowiązki zarządcy nieruchomości, a w przypadku wspólnoty w Lasówkach i Os. Wojska Polskiego 14 jako Zarząd Wspólnoty, kieruje się przede wszystkim zasadą dbałości o interes właścicieli nieruchomości.

Nasze działania obejmują:

- bieżącą administrację nieruchomości,
- analizę i kontrolę wymagań finansowych nieruchomości,
- przygotowywanie rocznych budżetów, analizę kosztów i uzgadnianie stawek czynszu, zaliczek i odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie wszystkich czynności, które mają na celu opiekę, utrzymanie i ochronę nieruchomości,
- zawieranie umów o świadczenie usług na rzecz wspólnoty,
- określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości celem zwiększenia jej wartości lub zmniejszenia kosztów jej utrzymania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i zarządzania gospodarką tych wspólnot w wysokości 1,50zł/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **236.599,18zł.**

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2024r

Zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2024r. wyniosło 221.955,32zł co stanowi 2,10% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zmniejszyło się o 62.700,72zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2023r., które wynosiło 284.656,04zł i stanowiło 2,77%.

Spółdzielnia może pochwalić się jednym z najniższych wskaźników zaległości dla spółdzielni o podobnej wielkości zasobów.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 163 mieszkaniach czyli w 12,17% ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- < 1 miesiąca	w 78 mieszkaniach	na kwotę	7.729,29 zł
- 1 miesięczne	w 47 mieszkaniach	na kwotę	32.193,84 zł
- 2 miesięczne	w 16 mieszkaniach	na kwotę	22.217,69 zł
- 3 miesięczne	w 7 mieszkaniach	na kwotę	14.220,86 zł
- 4 miesięczne	w 2 mieszkaniach	na kwotę	4.590,38 zł
- ponad 4 miesięcy	w 13 mieszkaniach	na kwotę	141.003,26 zł

Najwyższy spadek w grupie 4m-czne o ok. 12.000zł.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2024 roku wynosi 8.497,14 zł co stanowi 1,35% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zmniejszyło się o 29.344,28 zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2023 roku, które wynosiło 37.841,42 zł i stanowiło 5,41 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 9 lokalach użytkowych występowały zaległości w tym:

- < 1 miesiąca	w 3 lokalach na kwotę	529,80 zł
- 1 miesięczne	w 4 lokalach na kwotę	4.042,84 zł
- 2 miesięczne	w 2 lokalach na kwotę	3.924,50 zł

Na zadłużenie wpływa rozliczenie c.o. i gaz w cenie wolnorynkowej.

Zadłużenie wg lokali i osiedli

osiedle	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	Razem
ul. Chopina	33.055,87	4.617,00	37.672,87
os. Wojska Polskiego	176.578,73	3.880,13	180.458,86
ul. Winna	12.320,72	0,01	12.320,73
RAZEM:	221.955,32	8.497,14	230.452,46

W stosunku do 2023 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zmniejszyła się o 54 lokale.

W ciągu 2024 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

– skierowano 5 spraw do sądu	na kwotę	48.709,63 zł
– skierowano 5 wyroków do Komornika	na kwotę	48.168,98 zł
– w 7 przypadkach rozłożono spłatę na raty,	na kwotę	65.874,67 zł

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie zasad spłaty zaległości.

W wypadku niedotrzymania warunków uzgodnionych z dłużnikami podejmowane są wszelkie działania określone prawem i Statutem w celu odzyskania należności. W latach poprzednich w kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na odrobienie zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac na rzecz Spółdzielni /sprzątanie, wygrabianie trawników, prace przy zieleni/.

W 2024 r. Gmina Grodzisk Wlkp. poprzez Ośrodek Pomocy Społecznej przyznawała dodatki mieszkaniowe 81 mieszkańcom mieszkającym w naszych zasobach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 291.420,88 zł.

3. Koszty i przychody GZM.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2024	11.145.111,24
Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe,	
zastępstwo procesowe	9.322,74
Koszty finansowe	2.200,78
Przychody ze sprzedaży robót i usług	11.137.461,14
– zarządzanie wspólnotami	236.599,18
– przychody – gospodarka odpadami komunalnymi	1.192.555,00
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych	4.873.957,47
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych	406.035,39

– wynajem lokali mieszkalnych	170.993,85
– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w.	3.211.860,59
– sprzedaż usług w administracji zleconej	42.109,90
– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych	384.601,94
– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, reklamy, pojemniki)	32.700,33
– przychody społeczno – wychowawcze	25.416,56
– zaliczka na gaz	23.638,00
– sprzedaż konserwatorów	5.025,88
– sprzedaż wewnętrzna	220.000,00
– legalizacja wodomierzy	95.997,23
– sprzątanie klatek schodowych	184.347,50
– konserwacja anten zbiorczych	15.960,00
– dzierżawa miejsc parkingowych (Winna 8)	2.785,00

Pozostałe przychody operacyjne :

– PFRON, zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe,	136.799,49
– przychód ze sprzedaży majątku – grunt przy przekształceniach	1.191,85
– przychody finansowe :	
a/ odsetki od zaległości czynszowych	9.850,15
b/ odsetki od lokat	105.476,22

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 88.824,54 zł z tego: 33 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 108.141,84zł, a 9 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 19.317,30zł, natomiast na działalności gospodarczej powstała strata netto w kwocie 57.160,35 zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby stratę netto w kwocie 57.160,35 zł, powstałą na działalności gospodarczej pokryć z funduszu zasobowego.

4. Działalność remontowa.

Spółdzielnia kontynuuje współpracę z firmą GRANTHOUSE z Poznania w sprawie poszukiwania możliwości skorzystania z dofinansowania zewnętrznego w zakresie energooszczędności gospodarowania ciepłem w naszej Spółdzielni. Rezultatem podjętych działań jest złożony w grudniu 2024 roku wniosek pt. *Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wielkopolskim - Poprawa efektywności energetycznej w budynku mieszkalnym (wraz z instalacją OZE)*, obejmujący działania polegające na kompleksowej modernizacji energetycznej wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 16 na osiedlu Wojska Polskiego. Planowany koszt tego zadania wynosi 3.000.000,00 zł.

Zadanie polega na dociepleniu ścian zewnętrznych, stropów nad piwnicami, stropodachu oraz stropu pod nieogrzewanym poddaszem wraz z montażem instalacji fotowoltaicznej i powietrznej pompy ciepła wspomagających produkcję ciepłej wody użytkowej.

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2024, zatwierdzony uchwałą nr 2/2024 Rady Nadzorczej z dnia 28 lutego 2024 r., z późniejszymi zmianami wynikającymi

z aktualizacji przyjętych wartości o rezultaty przetargów. Zakres rzeczowy robót remontowych został przygotowany na podstawie opracowanego planu potrzeb remontowych oraz w oparciu o przewidywane środki finansowe na funduszu remontowym.

Środki na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych pochodziły z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy).

W 2024 roku wykonano roboty remontowe o łącznej wartości: 1.251.743,80 zł (w całości ze środków własnych).

Wykonanie finansowe ze środków własnych planu remontów zasobów mieszkaniowych oraz mienia wspólnego na poszczególnych osiedlach

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Zasoby mieszkaniowe			
ul. Chopina	249.553,98	280.894,53	112,56
os. Woj. Polskiego / ul. Winna	889.783,77	792.377,28	89,05
Mienie wspólne	183.176,01	178.471,99	97,43
Ogółem:	1.322.513,76	1.251.743,80	94,65

Nieco niższe wykonanie robót remontowych w stosunku do założonego poziomu, spowodowane było przesunięciem odbiorów końcowych prac związanych z malowaniem klatek schodowych (os. Wojska Polskiego 8 i 11) z ostatniego kwartału 2024 roku na I półrocze 2025 roku.

Głównym zadaniem remontowym w roku sprawozdawczym, realizowanym z myślą o bezpieczeństwie administrowanych przez nas obiektów, była likwidacja gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”) i centralne doprowadzenie c.w.u. – całość w budynkach ul. Chopina 20 oraz os. Wojska Polskiego 10. Analogiczny zakres robót Zarząd planuje realizować w nadchodzących latach w kolejnych budynkach, dążąc do całkowitego wyeliminowania gazowych podgrzewaczy wody z zasobów spółdzielczych.

Istotnymi zadaniami były także malowanie klatek schodowych w budynkach os. Wojska Polskiego 8 i 11 oraz remont pokrycia dachowego nad 10 i 11 segmentem budynku os. Wojska Polskiego 18A, dzięki któremu uzyskaliśmy pełne pokrycie naszego największego budynku estetyczną i trwałą blachodachówką.

W zakresie mienia wspólnego zrealizowano modernizację urządzeń na placach zabaw sąsiadujących z budynkami os. Wojska Polskiego 7-8 oraz os. Wojska Polskiego 16-18A, a także przeprowadzono remont nawierzchni boiska przy ul. Staszica / Kraszewskiego.

W 2024 roku Zarząd przy planowaniu remontów nieruchomości budynkowych, oprócz wymienionych wcześniej robót, szczególną uwagę zwracał na prace poprawiające trwałość, estetykę oraz funkcjonalność budynków i osiedli, polegające między innymi na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remontach podestów i schodów wejściowych, naprawach uszkodzonych fragmentów elewacji, remontach instalacji odgromowych oraz przebudowie odprowadzenia wody opadowej z miejsc narażonych na gromadzenie się wody po gwałtownych opadach. Prace te będą kontynuowane w roku bieżącym oraz latach następnych.

Na większość prac remontowych zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi lub zapytania ofertowe, co pozwoliło nam oszczędnie i racjonalnie dysponować środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym.

<u>Koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej</u>	
Dochody na 2024	
1) BO	-6 246 167,36
2) Dochody roku	1 634 304,86
RAZEM DOCHODY	-4 611 862,50
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-6 340 869,44
2) Dochody roku	1 535 003,68
RAZEM DOCHODY	-4 805 865,76
KOSZTY	1 073 271,81
SALDO	-5 879 137,57
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	94 702,08
2) Dochody roku	99 301,18
RAZEM DOCHODY	194 003,26
KOSZTY	178 471,99
SALDO	15 531,27
SALDO OGÓŁEM	-5 863 606,30
POŻYCZKA JESSICA	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS 2019	500 000,00
KREDYT BS (OZE) 2023	600 000,00
SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2024	-2 011 463,80
SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2024	-266 317,95
SPŁATA KAPITAŁU BS (OZE) DO 31.12.2024	-85 714,98
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	6 005 316,15
REZERWA	141 709,85

Wykonanie rzeczowe planu remontów za rok 2024 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

PLAN REMONTÓW NA ROK 2025

W nadchodzącym roku głównym zadaniem realizowanym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej będzie kontynuacja likwidacji gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”), która tym razem obejmie budynki ul. Chopina 14 i 16, a polegać będzie na rozbudowie kotłowni przy ul. Chopina o nowe zasobniki c.w.u. i pompę cyrkulacyjną, wykonaniu przyłączy preizolowanych do budynków ul. Chopina 14 i 16 oraz centralnym doprowadzeniu c.w.u. do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Istotnym zadaniem będzie także remont pokrycia dachowego budynku os. Wojska Polskiego 19, dzięki któremu dach tego budynku zostanie zwieńczony estetyczną i trwałą blachodachówką.

Mając na uwadze walory estetyczne administrowanych przez nas obiektów, planujemy m.in. wykonać malowanie klatek schodowych w budynku os. Wojska Polskiego 5, a także zrealizować docieplenie zewnętrzne wraz z nową wyprawą elewacyjną wiatrołapów w budynkach os. Wojska Polskiego 5 i 8.

Sukcesywnie zamierzamy także remontować podesty wejściowe i udrażniać mechanicznie pionory kanalizacyjne w kolejnych nieruchomościach, dla których niezbędne jest przeprowadzenie tego zakresu prac.

Planowane koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej	
Dochody na 2025	
1) BO	-5 869 137,20
2) Dochody roku	1 637 786,58
RAZEM DOCHODY	-4 231 350,62
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-5 885 265,76
2) Dochody roku	1 537 469,08
RAZEM DOCHODY	-4 347 796,68
KOSZTY	1 210 931,50
SALDO	-5 558 728,18
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	16 128,56
2) Dochody roku	100 317,50
RAZEM DOCHODY	116 446,06
KOSZTY	0,00
SALDO	116 446,06
SALDO OGÓŁEM	-5 442 282,12
POŻYCZKA JESSICA	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS 2019	500 000,00
KREDYT BS (OZE) 2023	600 000,00
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2025	-2 416 032,72
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2025	-316 357,95
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS (OZE) DO 31.12.2025	-146 219,10
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	5 490 203,11
REZERWA	47 920,99

Szczegółowy plan remontów na rok 2025 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

5. Zespół konserwatorów w 2024 roku.

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan</i>	<i>Wykonanie</i>
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – pracownicy umysłowi - konserwatorzy	0,00 13,75	0,00 13,75
2.	Fundusz płac	1.251.040,00	1.234.453,77
3.	Koszty	1.512.100,00	1.396.931,74
4.	Zapasy magazynowe		10.303,99

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić że:

- fundusz płac został niewykorzystany w kwocie – 16.586,21 zł –1,33 %,
- koszty konserwacji w GZM mniejsze od zaplanowanych o 115.168,26 zł.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu w 2024r.

	<u>Rozksiegowanie kosztów</u>	<u>Plan na 2024r.</u>	<u>Wykonanie 2024r.</u>
1.	GZM w tym :	1.401.100,00	1.391.815,15
	- nieruchomości budynkowe	981.100,00	980.635,39
	- mienie wspólne	420.000,00	411.180,43
2.	ciepłownictwo	453.000,00	438.271,25
3.	wspólnoty mieszkaniowe	82.000,00	63.435,54
4.	lokale użytkowe	310.600,00	300.441,91
5.	inwestycje	240.000,00	220.000,00
6.	wynajem mieszkań	128.600,00	103.645,12
7.	przychody finansowe	30.000,00	63.681,25
8.	PFRON	110.400,00	114.648,00
	<u>Koszty ogółem</u>	<u>2.755.700,00</u>	<u>2.695.938,89</u>

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

Koszty te zostały wykonane w 97,83% - były niższe od zaplanowanych o 59.761,11 zł.

V. Działalność społeczno – wychowawcza.

W związku z brakiem bazy lokalowej oraz ze względu na niewielkie środki finansowe jakimi dysponujemy (odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosi 0,03zł/m2) Spółdzielnia prowadzi ograniczoną działalność społeczno-wychowawczą. Zarząd dokłada jednak wszelkich starań, aby chociaż w minimalnym stopniu spełnić oczekiwania członków w zakresie działalności kulturalnej, sportowej i rozrywkowej.

Zgodnie z wnioskami Walnego Zgromadzenia – Spółdzielnia w ramach działalności społeczno-wychowawczej kontynuuje montaż kamer monitoringu. Aktualnie mamy zamontowanych 12 kamer, podgląd na żywo i rejestrator. W 2024 roku zamontowane zostały 2 kamery – przy budynku OWP 4 – widok na przejście dla pieszych, stół do ping-ponga, siłownię oraz boisko wielofunkcyjne.

Pozostałe 10 kamer znajduje się:

- wejście do SM – widok na schody i parking przed siedzibą

- Winna 33a – widok na wiatę rowerową, plac zabaw i parkingi
- OWP 30 – widok na wiatę śmietnikową, parking i wzdłuż budynków 29 i 28
- OWP 24 – widok na wiatę śmietnikową, parking
- OWP 5 – widok wzdłuż ul. Winnej budynki 15 i 16
- Winna 22a – widok na parking i stację ładowania samochodów elektrycznych
- Chopina 8 – widok na wiatę śmietnikową i wzdłuż ul. Kraszewskiego
- Chopina 20 – widok na plac zabaw
- Chopina 22 – wiata śmietnikowa i parking

W 2025 roku zostaną zamontowane kamery w windach w dwóch budynkach wielorodzinnych - OWP 18B (2 szt.) oraz Winna 22A (1 szt.)

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodzkie Stowarzyszenie Sportowe. W tej chwili w czterech drużynach trenuje ok 90 dziewcząt. Drużyny te biorą udział w turniejach ogólnopolskich i zagranicznych. Zespół senierek bierze udział w rozgrywkach II ligi piłki nożnej kobiet organizowanych przez PZPN. Zespoły młodzieżowe biorą udział w rozgrywkach organizowanych przez WZPN. W lutym 2024 roku po raz kolejny zorganizowano turniej halowy „Grodzisk CUP 2024”, w którym udział wzięły drużyny z całej Polski.

Spółdzielnia Mieszkaniowa pomagała w organizacji imprez ogólno-miejskich m.in. WOŚP, Półmaraton Słowaka czy coroczna pielgrzymka mieszkańców do Lubinia.

Poza tym nasza Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (Filia OWP i Przedszkole Chatka Puchatka), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe czy placówki oświatowe. Wspieramy również działalność Parafii p.w. św. Faustyny na os. Wojska Polskiego.

We wrześniu 2024 r. wzięliśmy udział w festynie „Młodzież przyszłości Grodziska”. Na stoisku Spółdzielni Mieszkaniowej zaprezentowaliśmy obraz współczesnego osiedla oraz stworzyliśmy strefę zabaw w której znajdowały się klocki do budowy, kolorowanki, rzutki oraz koło fortuny z gadżetami SM.

VI. Zakład Ciepłowniczy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. jako jedna z nielicznych w kraju samodzielnie prowadzi działalność związaną z dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Eksploatujemy kotłownie, które zostały nam przekazane przez miasto oraz te które zrealizowaliśmy sami w ramach budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, jak również takie, które zasilają w ciepło indywidualne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Aktualnie dostarczamy ciepło z 25 kotłowni i 6 węzłów, 17 kotłowni i 4 węzłów ciepłych w zasobach Spółdzielni oraz 8 kotłowni i 2 węzłów ciepłych wspólnot mieszkaniowych.

1. Ceny ciepła w 2024 roku

cena ciepła bez podatku VAT (**bez zmiany od 01.01.2024 r.**)

od 01.01.2024r.

– opłata stała: 13.922,52 zł/MW m-c

– opłata zmienna : 101,09 zł/GJm-c

2. Produkcja w 2024 r.:

- sprzedaż ciepła na potrzeby c.o. – 16.529,96 GJ / 17.674,02 GJ – 2023 r.
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u. – 10.167,41 GJ / 9.809,00 GJ – 2023 r.
- razem: 26.697,37 GJ / 27.483,02 GJ - 2023 r.**

W stosunku do 2023 roku produkcja ciepła spadła o **2,86 %**

Średnia temperatura okresu grzewczego w 2023 roku wyniosła +6,37°C (2023 rok +5,37°C), a średnia wieloletnia wynosi 4,29 °C

Sezon grzewczy w 2024 roku zakończyliśmy **15.05.** a sezon w 2023 roku 19.05.

Od 2007 roku zakład ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy ciepła do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tzn. po poniesionych kosztach.

KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2023/24

Lp.	osiedle /sezon grzewczy	powierzchnia w m ²	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/dopłat w zł	śr. koszt/ m ² /m-c/ m ² /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.379,78	647.800,80	704.225,82	114.514,01 63.253,37	4,74 56,93
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	15.357,95	645.784,64	884.327,80	243.489,41 11.513,04	3,50 42,05
3.	OWP 16 i 17 j.w.	3.987,10	163.686,02	201.200,46	39.961,69 4.141,33	3,42 41,05
4.	OWP 18A+B j.w.	8.279,85	307.778,39	392.586,41	75.673,30 9.825,20	3,10 37,17
5.	OWP 19-25 j.w.	12.592,96	589.744,29	704.254,24	129.637,41 20.776,05	3,90 46,83
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	65.311,23	81965,28	13.412,04 597,99	3,18 38,22
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	58.393,53	76.738,80	15.530,82 1.054,62	3,09 37,05
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	58.393,53	79.398,36	17.274,25 109,44	3,09 37,03
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	66.235,45	88.894,13	19.107,56 488,86	3,42 41,03
10.	OWP 30 j.w.	784,20	33.584,29	45.170,85	10.512,04 845,50	3,57 42,83
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	72.285,74	108.963,12	32.771,62 654,22	3,14 37,62
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	63.461,48	78.972,24	13.320,29 1.169,55	3,69 44,32
13.	ul. Winna 33 01.07.-30.06.	1.277,80	40.142,23	55.130,48	13.364,25 1.255,98	2,62 31,42
14.	ul. Winna 33C j.w.	1.100,60	35.275,59	50.178,96	12.891,27 387,90	2,67 32,05
15.	ul. Winna 33A j.w.	1.866,30	51.117,72	85.395,60	30.242,96 44,55	2,28 27,39
16.	ul. Winna 33B j.w.	1.602,70	69.778,68	68.185,80	6.442,81 11.755,79	3,63 28,30
17.	Ul. Winna 22A j.w. (10m-cy)	1.271,91	35.995,36	43.405,40	7.544,85 3.014,80	2,83 28,30
18.	RAZEM:	69.331,35	3.004.798,00	3.748.793,75	664.802,49	3,61 43,34

Od sezonu grzewczego 2008/2009 do rozliczeń za ciepło zastosowanie mają podzielniki elektroniczne zamontowane na grzejnikach, aktualnie stosowane są najnowocześniejsze podzielniki z radiowym odczytem danych, które dają precyzyjnie odczyty, mogące dodatkowo uwzględniać temperaturę w pomieszczeniu /przenikanie ciepła od sąsiadów/.

VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31 grudnia 2024r.

	<u>31.12.2023r.</u>	<u>31.12.2024r.</u>
• wartość środków trwałych netto	17.353.984,73	14.759.402,30
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	9.386.350,01	8.300.108,39
• fundusz zasobowy	2.889.429,07	2.892.055,28
• suma bilansowa	28.553.751,03	32.878.649,91
• kwota zaległości czynszowych	322.497,46	230.452,46
• wskaźnik procentowy do naliczeń rocznych	2,77	2,10
• średni poziom zatrudnienia	34,14	36,08
• zysk/strata netto	9.411,24	- 57.160,35

Wartość środków trwałych uległa zmniejszeniu (przeniesienie prawa własności mieszkań wraz z gruntem).

Suma bilansowa uległa zwiększeniu (wzrost wartości środków trwałych w budowie – inwestycja w toku).

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2024 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal stabilna i nie powinna budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni